


Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ole Reistads veg 3 H, 2067 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 # gnr. 135, bnr. 418, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 13.10.2024

Oppdragsnr.: 21739-1355

Referansenummer: UY1160

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 2 plan over kjeller fra 1960.
Boligen har en lav standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2 etasje, og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord.
Terrasse ble målt til 16m².
Rekkverk ble målt til 73cm.
Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord.
Terrasse ble målt til 22m².

Trapp mot inngangsdør bygget av impregnerte materialer og terrassebord.
Rekkverket ble målt til 95cm.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte flater.
Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med betong mot grunn.
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.
Det er etablert en radonbrønn i kjelleren.
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

[Gå til side](#)

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue mot utvendig grunn. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8%.
Det bemerkes at målingen som er tatt kun gjelder for dette hullet. Det representerer derfor ikke hele etasjen.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Boligen har foldedør mot entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har våtromsbelegg på gulv. Innvendige vegger har våtromstapet. Innvendig tak har malt panel. Det er utstyrt med toalett, servanttinnredning og dusjhjørne. Fallforhold mellom topp gulv ved dør til topp slukrist er målt til 0mm. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er fra byggeår og krever en oppgradering. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk åpent anlegg med skru- og automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon at tilsynssak er avsluttet, datert 2022. Boligen er utstyrt med varsler og brannslukker.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 2017. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er flatt terreng med opparbeidet tomt. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

1. Etasje:

Det er ikke registrert noen endringer.

2. Etasje:

Det er ikke registrert noen endringer.

Kjeller:

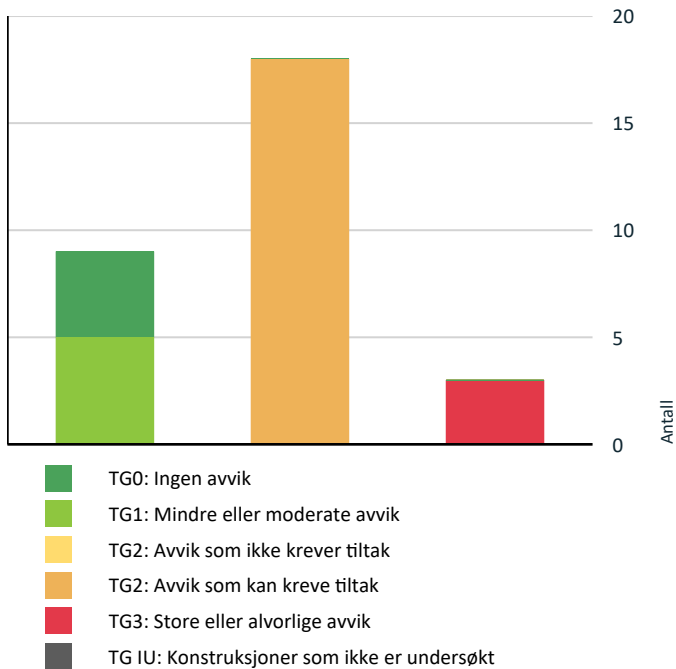
Det er vanskelig å tyde tegningen for denne etasjen. Men denne etasjen er ikke måleverdi og kan derfor ikke bli godkjent med rom for varig opphold.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

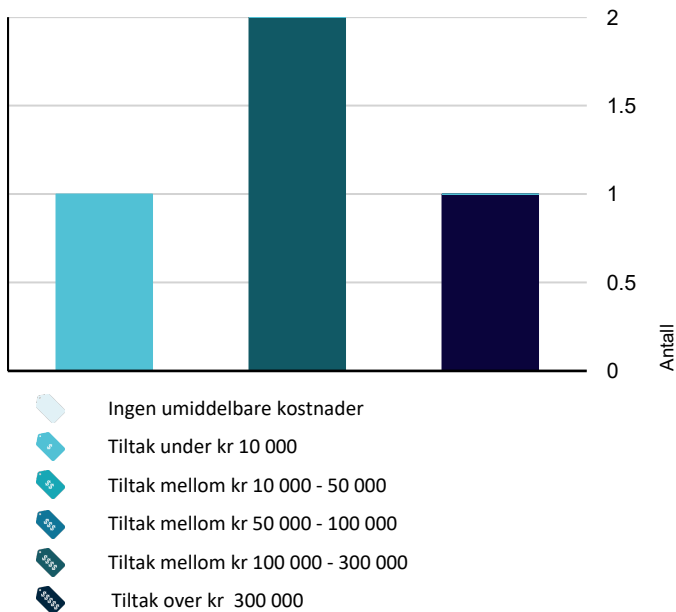
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det blir kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipen har nådd sin levetid, det kan derfor ikke gis noen garanti for tilstanden. Utover dette er det registrert brennbart materiale under sotluke i kjeller. Det bemerkes likevel at det ikke er tilkoblet ildsted i dag.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fallforholdene i våtrommet er ikke i samsvar med gjeldende krav. Det betyr at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluket, noe som kan føre til at vann ikke renner skikkelig bort. Selv om det er en oppkant i dusjsonen, oppfyller dette ikke kravet til fall mot sluk i dagens forskrifter, som stiller spesifikke krav til hvor bratt fallet må være for å unngå at vann blir stående på gulvet. Manglende fall kan føre til økt risiko for vannskader over tid.

Veggene i våtrommet består av et eldre tettesjikt, og overflaten er dekket med våtromsbelegg. Dette kan indikere at rommet ikke har de moderne systemene for vannetting som benyttes i dag, for eksempel membraner som legges under fliser eller annet materiale. Eldre tettesjikt kan være mer utsatt for slitasje og lekkasje, og det kan være utfordrende å vurdere om tettesjiktet fortsatt er tilstrekkelig for å hindre fuktgjennomtrenging. Dette kan øke risikoen for fuktskader i vegger og underliggende konstruksjoner.

Sluket i våtrommet er av eldre type, og det er beskrevet at det er vanskelig å rengjøre, da det er støp i sluket. Moderne sluk er laget for å kunne rengjøres enkelt, både for å sikre god funksjon og for å redusere risikoen for tette rør og oversvømmelse. Dersom sluket ikke kan rengjøres ordentlig, kan det føre til dårlig avrenning, oppsamling av smuss og økt fare for lekkasjer. Et sluk som er integrert i støp, kan også være mer utfordrende å erstatte dersom det oppstår feil eller lekkasjer.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Innredningen er av høy alder og har slitasje og skader langt over det som er forventet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres ingen lufting bak kledning. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Utvendige fasader fremstår værslitte.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er ikke inispisert. Tilstandsgraden settes da dette er en skadeutsatt konstruksjon.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det registreres utvendig værslitasje.

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noen sprekker rundt dørhåndtak på innsiden av døren.

! Utvendig > Terrasse foran [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.

! Utvendig > Terrasse bakside [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.

! Utvendig > Trapp inngangsparti [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres værslitasje på trappen.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

De innvendige overflatene er gamle og preget av betydelig slitasje og skader.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mineralutslag og avskalling i overflater på åpne betongvegger mot terreng. Dette registreres nærmere bestemt i kjellerboden.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige dører er fra byggeår og er slitte i karmen og dørrblader.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er av høy alder og forventet levetid er passert. Plutselige avvik kan derfor oppstå.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1960

Kommentar

Salgsoppgave i annen bolig

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstill: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Årstill: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke et krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Men det anbefales likevel å montere dette for optimal personsikkerhet.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ingen lufting bak kledning. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Utvendige fasader fremstår værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ifm. værslitte fasader, kan det ikke utelukkes lokal utskifting.

Det er ikke behov for utbedring av avvik vedr. lufting. Men ved en fremtidig oppgradering av fasadene må dette medtas.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er ikke innsipert. Tilstandsgraden settes da dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales når- og om dette er mulig, å utføre nærmere undersøkelser for å stadfeste tilstanden.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2 etasje, og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.

Det registreres utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen sprekker rundt dørhåndtak på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres en overflatebehandling av dør.

Terrasse foran

Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord.

Terrasse ble målt til 16m².

Rekkverk ble målt til 73cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrassen fungerer i dag, men bør oppgraderes med noe overflatebehandling.

! TG 2 Terrasse bakside

Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord.
Terrasse ble målt til 22m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen fungerer i dag, men bør oppgraderes med noe overflatebehandling.

! TG 2 Trapp inngangsparti

Trapp mot inngangsdør bygget av impregnerte materialer og terrassebord.
Rekkverket ble målt til 95cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må trappen overflatebehandles.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige overflatene er gamle og preget av betydelig slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen står ovenfor en større overflate-oppgadering.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med betong mot grunn.

Ved enkel nivellering av 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 2. etasje måles det et totalt avvik i gjennom etasjen på 10mm, og 5mm over en lengde på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjeller måles det et totalt avvik igjennom etasjen på 11mm og 5mm over lengde på 2 meter.

! TG 0 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Det er etablert en radonbrønn i kjelleren.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har nådd sin levetid, det kan derfor ikke gis noen garanti for tilstanden. Utover dette er det registrert brennbart materiale under sotluke i kjeller. Det bemerkes likevel at det ikke er tilkoblet ildsted i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Før ildsted kan monteres må brannvesenet konsulteres, slik at de kan undersøke pipen.

Kostnadsestimatet setter for en slik undersøkelse, og ikke for eventuelle nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue mot utvendig grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8%.

Det bemerkes at målingen som er tatt kun gjelder for dette hullet. Det representerer derfor ikke hele etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mineralutslag og avskalling i overflater på åpne betongvegger mot terreng. Dette registreres nærmere bestemt i kjellerboden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dette avviket må sees i sammenheng med punkt om drenering. Før ytterligere innredning av kjelleren kan utføres, bør det utføres tiltak vedr. drenering.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På byggemeldingstidspunktet var ikke nevnte avvik et krav. Men det anbefales å utbedre forholdene for bedre personsikkerhet.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Boligen har foldedør mot entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er fra byggeår og er slitte i karmen og dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må dørene skiftes. Det bemerkes likevel at det ikke er umiddelbare behov for dette.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsbelegg på gulv. Innvendige vegger har våtromstapet. Innvendig tak har malt panel. Det er utstyrt med toalett, servanttinnredning og dusjhjørne.

Fallforhold mellom topp gulv ved dør til topp slukrist er målt til 0mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fallforholdene i våtrommet er ikke i samsvar med gjeldende krav. Det betyr at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluket, noe som kan føre til at vann ikke renner skikkelig bort. Selv om det er en oppkant i dusjonsone, oppfyller dette ikke kravet til fall mot sluk i dagens forskrifter, som stiller spesifikke krav til hvor bratt fallet må være for å unngå at vann blir stående på gulvet. Manglende fall kan føre til økt risiko for vannskader over tid.

Veggene i våtrommet består av et eldre tettesjikt, og overflaten er dekket med våtromsbelegg. Dette kan indikere at rommet ikke har de moderne systemene for vanntetting som benyttes i dag, for eksempel membraner som legges under fliser eller annet materiale. Eldre tettesjikt kan være mer utsatt for slitasje og lekkasje, og det kan være utfordrende å vurdere om tettesjiktet fortsatt er tilstrekkelig for å hindre fuktgjennomtrenging. Dette kan øke risikoen for fuktskader i vegger og underliggende konstruksjoner.

Sluket i våtrommet er av eldre type, og det er beskrevet at det er vanskelig å rengjøre, da det er støp i sluket. Moderne sluk er laget for å kunne rengjøres enkelt, både for å sikre god funksjon og for å redusere risikoen for tette rør og oversvømmelse. Dersom sluket ikke kan rengjøres ordentlig, kan det føre til dårlig avrenning, oppsamling av smuss og økt fare for lekkasjer. Et sluk som er integrert i støp, kan også være mer utfordrende å erstatte dersom det oppstår feil eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er fra byggeår og krever en oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er av høy alder og har slitasje og skader langt over det som er forventet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må innredningen skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilatoren er av høy alder og forventet levetid er passert. Plutselige avvik kan derfor oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilatoren må skiftes i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk åpent anlegg med skru- og automatsikringer.

Det er fremlagt dokumentasjon at tilsynssak er avsluttet, datert 2022.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varsler og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å utføre ny drenering rundt huset pga. mineralutslag på betongvegger i kjeller.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng med opparbeidet tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje bygningen er generelt bygget i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig på oppføringstidspunktet. For adkomst til garasjen er det en vippeport av tre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	43			43	38		43
Kjeller						39	39
2. Etasje	43			43			43
SUM	86				38	39	125
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Lager		
2. Etasje	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

- 1. Etasje ble målt til 42,9m².
- 2. Etasje ble målt til 42,8m².
- Kjeller ble målt til 38,6m².

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

1. Etasje:

Det er ikke registrert noen endringer.

2. Etasje:

Det er ikke registrert noen endringer.

Kjeller:

Det er vanskelig å tyde tegningen for denne etasjen. Men denne etasjen er ikke måleverdi og kan derfor ikke bli godkjent med rom for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert brannsikring på gavlvegger mot naboer på kaldt loft slik man forventer at det skal være for bygg som skal oppfylle minst 1985 brannforskriften. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Kjelleren oppfyller ikke kravene for varig opphold, inkludert rømning, dagslysflate og takhøyde, og er derfor ikke godkjent for denne bruken.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er ukjent om det er utført brannsikring i denne bygningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	86	0
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Liv Heidi Hansen Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	418		35	13500 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole Reistads veg 3 H

Hjemmelshaver

Bjerke Liv Heidi Hansen, Smith Mariann Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Jessheim med et bredt utvalg av fasiliteter som kjøpesentre, restauranter, skoler og kulturtilbud. Beliggenheten har nærhet til både Gardermoen og E6, noe som gir gode transportmuligheter til Oslo og andre nærliggende områder. Jessheim har en blanding av urbane fasiliteter og naturskjønne omgivelser, som skog og turområder.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det er ikke opplyst om oppgraderinger av boligen i forbindelse med denne rapporten.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske panelovner.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Taket er et saltak teknet med aluminiumsplater.

Etasjeskiller er et trebjelkelag.

Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024		Ikke gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	25.09.2024	Oversendt kunde i forkant av befaring	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Innflytningsattest - 1960	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier (representant for eier)	10.10.2024	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	10.10.2024	Offentlig informasjon	Ingen	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJY1160>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon